



L'usurfruitier a -t-il le droit d'empêcher les héritiers d'entrée

Par **William59**, le **09/11/2014** à **07:05**

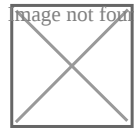
Ma mère et mon beau père ont acheté une maison

Ma mère est décédée en 2005. A ma connaissance, mon beau-père et moi sommes donc tout deux héritier de la maison

Il y vit quotidiennement. Et moi je vie dehors ou en HLM depuis 8ans ans.

Mon beau-père refuse que j'habite dans la maison a-t-il le droit de m'en empêcher ? Toutes ces années je pensais qu'il avait raison mais aujourd'hui je voudrai savoir si cela est juste ?

Image not found or type unknown



Par **chatoon**, le **09/11/2014** à **08:07**

Bonjour,

Votre beau-père a l'usufruit, c'est à dire l'usage et la possibilité de tirer les profits de la maison (exemple : les loyers).

Vous n'êtes donc que le nu-proprétaire, c'est à dire que vous n'avez droit qu'à une partie du prix de la vente de la maison. Vous avez la possibilité de vendre votre part à un investisseur par exemple.

Le code général de la construction et de l'habitation prévoit que la charge des ravalements de façade incombe au propriétaire. Est-ce que le nu-proprétaire est propriétaire au sens de cette nouvelle loi qui n'a pas encore fait l'objet d'une jurisprudence de la Cour de cassation ?

Enfin, c'est votre beau-père qui a dû payer les frais de succession.

Pour vous répondre, non vous n'avez pas le droit de le forcer à vous laisser rentrer dans la propriété, sauf cas légitime où son empêchement constituerait un abus de droit.

Par **William59**, le **09/11/2014** à **08:36**

Tout d'abord , merci de votre réponse, simple, rapide,précise,éfficace.

Si mon beau-père prend une conjointe , par PACSE ou par mariage ,et décide de la mettre elle aussi en tant qu'héritière puis il est amené à décéder qui sera le nouveau usufruitier,et pourra-t-elle s'opposer à la vente de la maison si j'en déciderai ainsi ?

Par **Jibi7**, le **09/11/2014 à 09:31**

Peut etre pouvez vous demander a sortir de l'indivision (article 815-4 et suivants...)
peut être avez vous droit à indemnités d'occupation ?
surtout si vous etes ensuite redevable de travaux etc..
a vérifier avec des spécialistes

Par **domat**, le **09/11/2014 à 09:55**

bjr,
depuis le décès de votre mère, vous êtes nu propriétaire que de la part que votre mère avait dans la maison.
votre beau père a conservé la pleine propriété de sa part plus l'usufruit de la part de votre mère.
comme usufruitier comme l'écrit chatoon votre beau père a seul l'usage de ce bien et peut le louer.
et contrairement à ce qu'écrit jibi, il n'y a pas d'indemnité d'occupation à payer à un nu propriétaire.
c'était la volonté de votre mère puisqu'ils ont fait une donation au dernier vivant.
si votre beau- père se pacse ou se remarie, à son décès selon les dispositions prises, sa partenaire ou épouse héritera de la part dans la maison.
vous ne pouvez pas décider seule de vendre la maison puisque vous n'en avez pas la propriété complète et il faut l'accord de l'autre propriétaire pour vendre.
seul un juge peut autoriser un indivisaire à vendre un bien malgré l'opposition de l'autre indivisaire mais il faut des conditions.
cdt

Par **chatoon**, le **09/11/2014 à 14:15**

En effet, en cas d'indivision il faut, pour vendre l'ensemble de la maison, l'accord des 2/3 des parts de l'indivision, c'est ainsi que, comme l'a justement relevé domat, il faudra l'accord en l'espèce des deux coindivisaires. En revanche la donation en usufruit dont votre beau-père a hérité s'éteindra en tout état de cause au plus tard au décès de votre beau-père. Vous pourrez cohabiter avec son éventuelle future épouse ou lui réclamer une indemnité d'occupation puisque vous serez alors pleinement propriétaire de la part qui vous est déjà revenue en nu-propriété lors du décès de votre mère.

Par **chatoon**, le **09/11/2014 à 14:19**

A quel titre votre beau-père a-t-il hérité de la donation en usufruit ?

Et quand l'acte a-t-il été passé, avant ou après le mariage, par contrat de mariage avant celui-ci ou après en cas d'autorisation par le juge, par donation entre époux ? Cela peut avoir la plus grande importance, la nullité de l'usufruit peut en découler. Soyez le plus précis possible, vous devriez avoir ces renseignements sur l'acte de notoriété établi par le notaire ayant ouvert la succession.

Par **Jibi7**, le **09/11/2014 à 17:43**

William

vous avez sur ce site une kyrielle d'articles de professionnels sur le sujet dont Me Behm ou Haddad etc...

il vous suffit de chercher a la rubrique indivision pour voir que les réponses ne sont pas aussi simples ni categoriques qu'il n'y paraît ici..

Il est sur que selon l'age ou ce que vous savez de votre beau père, toutes les solutions pour régler vos affaires à deux seront plus simples que d'attendre un 3e larron..

Il peut tres bien racheter votre part par ex..

via le notaire peut etre obtiendrez vous des compromis qui vous libéreront d'un poids sans vous lancer dans des procédures couteuses et interminables.

Parfois il suffit de rappeler qu'on a des droits..pour décider en face a une attitude plus raisonnable..

je vous laisse explorer avec les professionnels les articles 815-5..et les jurisprudences..évoquées dans les articles!

<http://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/delai-prescription-extinctive-action-recouvrement-16194.htm>

<http://www.legavox.fr/blog/maitre-haddad-sabine/vente-bien-immobilier-indivis-quand-15359.htm>

Par **chatoon**, le **12/11/2014 à 03:20**

Bonjour,

Je rappelle que l'acte de donation entre époux fait pendant le mariage est un testament qui doit revêtir certaines formes pour être valable, dès lors qu'il a pour objet de transférer la propriété de biens lors du décès et non dès la réalisation de l'acte.

Par **domat**, le **12/11/2014** à **09:35**

bjr,

une donation entre époux se rapproche aujourd'hui du droit commun des donations et non du droit des testaments.

en particulier une donation entre époux doit être passée devant notaire (article 931) alors que ce n'est pas obligatoire pour un testament.

contrairement au testament qui peut être révoqué sans problème, une donation entre époux n'est révocable que sous certaines conditions.

cdt

Par **chatoon**, le **12/11/2014** à **12:40**

Bonjour,

Vous seriez bien en peine de dire en quoi une donation entre époux n'obéit pas aux règles des testaments, lorsqu'elle a pour objet le transfert de propriété au jour du décès du donateur ou, autrement dit, du testateur.

Je connais la pratique des notaires, qui ne s'est jamais conformée sur ce point à l'arrêt de 1983, dont les motifs suivent:

La cour de cassation a en effet déjà décidé qu'une donation entre époux était soit une donation entre vifs soit un testament, je la cite : « MAIS ATTENDU QUE LES JUGES D'APPEL ONT ESTIME, A BON DROIT, QUE L'ARTICLE 1094 DU CODE CIVIL S'APPLIQUE AUSSI BIEN AUX LIBERALITES ENTRE VIFS QU'A CELLES RESULTANT DE TESTAMENTS ET QU'EN L'ESPECE, NE S'AGISSANT PAS D'UNE DONATION MAIS D'UN TESTAMENT, L'ARTICLE 931 DU MEME CODE NE POUVAIT RECEVOIR APPLICATION » ; (CIV 1ère 11 octobre 1983 N° 82-13451)

Par **Jibi7**, le **12/11/2014** à **13:45**

La donation au dernier vivant si elle est passée devant notaire est curieusement révocable unilatéralement sans même que le conjoint soit avisé, et tombe à l'eau lors d'un divorce par x.. pour révoquer une donation "normale " vis à vis d'enfants par ex, il faut pouvoir évoquer une ingratitude notoire par ex..et que je sache le donataire est au courant !

Par **janus2fr**, le **12/11/2014** à **14:34**

[citation]En effet, en cas d'indivision il faut, pour vendre l'ensemble de la maison, l'accord des 2/3 des parts de l'indivision, c'est ainsi que, comme l'a justement relevé domat, il faudra

l'accord en l'espèce des deux coindivisaires.[/citation]

Bonjour,

La règle des 2/3 ne concerne pas les propriétés démembrées, or, ici, s'il y a un usufruitier, c'est donc qu'il y a démembrement.

Par **domat**, le **12/11/2014** à **16:16**

chatoon me prête des écrits qui ne sont pas les miens.

je n'ai jamais écrit " comme l'a justement relevé domat, il faudra l'accord en l'espèce des deux coindivisaires." mais j'ai indiqué:

" vous ne pouvez pas décider seule de vendre la maison puisque vous n'en avez pas la propriété complète et il faut l'**accord de l'autre propriétaire** pour vendre.

seul un juge peut autoriser un indivisaire à vendre un bien malgré l'opposition de l'autre indivisaire mais il faut des conditions.

je n'ai donc jamais parlé des 2/3 mais qu'il faut une décision d'un juge et ce, sous certaines conditions.

cdt